



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.49

Vorlage Nr. : GR 2023/596

Datum : 25.09.2023

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Satzung
Lageplan/Zeichnerischer Teil
Textteil/Bebauungsvorschriften
Begründung mit Erläuterungsberichten
zur Verkehrsberatung und
schalltechnischen Untersuchung
Abwägungssynopse Offenlage und erneute Offenlage

Thema:

Bebauungsplan "Unterer Bühl" mit örtlichen
Bauvorschriften; Abwägung und
Satzungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 24.10.2023

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Unterer Bühl“ mit örtlichen Bauvorschriften werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die in der beigefügten Synopse aufgeführten Stellungnahmen der Behörden, der Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der erneuten Offenlage, werden entsprechend den Beschlussvorschlägen gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen.
 2. Der Bebauungsplan „Unterer Bühl“, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischen Teil, dem schriftlichen Teil/Bebauungsvorschriften und der Begründung jeweils in der Fassung vom 24.10.2023, sowie die der Begründung als Anlage beigefügten Erläuterungsberichte zur Verkehrsberatung und zur schalltechnischen Untersuchung vom März 2023, werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 3. Die im Zusammenhang mit dem Lageplan/zeichnerischen Teil aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Bühl“ in der Fassung vom 24.10.2023 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO ebenfalls als Satzung beschlossen.
 4. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Bregtalkurier ortsüblich bekannt zu machen.
- a) *Im Hinblick auf das anstehende Baugenehmigungsverfahren wird folgender Zusatzbeschluss gefasst: Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen beschließt ferner, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Firma Natursteine Renner die Vorlage eines Nachweises zur Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte gemäß TA Lärm, sowie die Einhaltung der Mindestschalldämmwerte gemäß der Verkehrsberatung zur schalltechnischen Untersuchung verbindlich verlangt wird. Die Verwaltung wird angewiesen das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nur zu erteilen, wenn die entsprechenden Nachweise erbracht wurden.*

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens „Unterer Bühl“ ist bekanntlich eine Teilüberplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bühlhof“ aus dem Jahr 1958. Abgesehen von kleineren, in der Vergangenheit durchgeführten Änderungen, entspricht der Bebauungsplan „Bühlhof“ in weiteren Teilen nicht mehr den vorhandenen Tatsachen bzw. der tatsächlich realisierten Bebauung. Seitens des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis wurde bereits des Öfteren eine Überarbeitung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen gefordert, was durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Unterer Bühl“ vom 08.03.2022 für einen Großteil des Geltungsbereichs angestoßen wurde.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung welche im Zeitraum vom 31.03.2022 bis einschließlich 02.05.2022 durchgeführt wurde, sind von einer Vielzahl von Anwohnern Einwendungen eingegangen. Diese Einwendungen hatten seinerzeit zur Folge, dass die Verwaltung bei der Rechtsanwaltskanzlei Spahn-Schönweis, Freiburg, entsprechende Rechtsberatung eingeholt hatte. Ausfluss dieser Beratung war die Einholung von zwei gutachterlichen Stellungnahmen zu den Themen Lärm und Verkehr bei dem Büro FWT Fichtner Transportation GmbH. Die Themen Lärm und Verkehr wurden dabei intensiv untersucht und im Rahmen von zwei Erläuterungsbereichen (Verkehrsberatung und schalltechnische Untersuchung) abgearbeitet. Als Kernaussage wurde dabei festgestellt, dass im Plangebiet, sowie in der Nachbarschaft des Plangebiets durch die Erweiterung der Firma Natursteine Renner keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu erwarten sind. Der Stellungnahme wurde zugrunde gelegt, dass verschiedene lärmintensive Tätigkeiten nicht im Nachtzeitraum und nicht innerhalb der Tageszeiten mit erhöhten Empfindlichkeiten stattfinden und verschiedene Tore der Werkstatthalle während des Betriebs der Maschinen geschlossen bleiben. Ferner wurden für die Tore der Werkstatthalle ein Mindestschalldämmmaß von 22 dB(A) bzw. für die Fassaden ein Mindestschalldämmmaß von 30 dB(A) angesetzt bzw. vorgegeben.

Auf dieser Grundlage wurde in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 23.05.2023 eine Abwägung der im Rahmen der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, sowie eine erneute Offenlage mit entsprechenden Beteiligungen beschlossen. Diese erneute Offenlage wurde im Zeitraum vom 13.06.2023 bis einschließlich 17.07.2023 von der Verwaltung durchgeführt. Wie beigefügter Synopse zu entnehmen ist, wurden in dieser erneuten Offenlage seitens der Öffentlichkeit insgesamt deutlich weniger Stellungnahmen eingereicht. Auf die einzelnen Punkte wurde in den Abwägungsvorschlägen der Synopse ausführlich eingegangen. Allgemein ist festzustellen, dass einige der Punkte Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind und daher erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollumfänglich bewertet und abgearbeitet werden können. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, die örtlichen Bauvorschriften, sowie die Angaben in den Erläuterungsberichten (insbesondere die Mindestschalldämmung der Außenbauteile der Kranhalle) werden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit verbindliche Rahmenbedingungen vorgegeben. Die Prüfung des Einzelbauvorhabens, sowie die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Fachbehörden im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu erbringen. Entsprechendes wurde zusätzlich auch explizit vom Gemeinderat beschlossen. Die Vorlage dieses Nachweises wird von der Verwaltung kritisch überwacht und ist eine wesentliche Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB. Auch die Anliefersituation des Steinmetzbetriebes in Verbindung mit der vorgeschlagenen Variante 1 (Ausweisung eines temporär eingeschränkten Halteverbotes) wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erneut thematisiert werden.

Die Landesbauordnung (LBO) sieht im Rahmen von Einzelbauvorhaben die Durchführung einer Angrenzerbenachrichtigung mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung vor. Auch im Falle der Baumaßnahmen der Firma Natursteine Renner wird eine Angrenzerbenachrichtigung unmittelbar nach vollständigem Eingang des Bauantrages durchgeführt werden. Ergeben sich im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung entsprechende Einwendungen, erfolgt eine Prüfung durch die

Baurechtsbehörde, sowie einzelne Fachbehörden im Landratsamt, was ggf. den Erlass von zusätzlichen Auflagen und Bedingungen erwirken kann.

Der Bebauungsplan „Unterer Bühl“ stellt für die weitere Entwicklung des Plangebietes eine elementare Grundlage dar. Aus Sicht der Verwaltung wurde durch die Planung in Verbindung mit den gutachterlichen Erläuterungsberichten ein Interessensausgleich zwischen Bauherrschaft, Allgemeinheit und Nachbarschaft erzielt. Künftig wären für das Gebiet verbindliche Rahmenbedingungen für alle Bauvorhaben und baulichen Entwicklungen, sowie eine Verlässlichkeit für die Grundstückseigentümer im Plangebiet als auch für Nachbarschaft definiert. Dem Gebot der Rücksichtnahme und dem schutzwürdigen Interesse der Nachbarschaft wurde durch einzelne Vorgaben im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Wie bereits in Vergangenheit mehrfach thematisiert, kann der bislang gültige Bebauungsplan „Bühlhof“ aufgrund der Vielzahl in Vergangenheit genehmigten Abweichungen und Befreiungen dem schutzwürdigen Interesse der Allgemeinheit und Nachbarschaft auf der einen Seite, als auch den jeweiligen Grundstückseigentümern u.a. dem Steinmetzbetrieb nach Planungssicherheit auf der anderen Seite, nicht mehr gerecht werden. Bei einer Beibehaltung des bisherigen Zustandes mit dem faktisch funktionslosen Bebauungsplan ist mit rechtlichen Auseinandersetzungen und einer nachhaltigen Fehlentwicklung des Gebietes zu rechnen.

Durch den Bebauungsplan „Unterer Bühl“ mit seinen einzelnen Bestandteilen hat der Gemeinderat künftig verbindliche und verlässliche Rahmenbedingungen und stadtplanerische Kriterien auf Basis der aktuellen Rechtsvorschriften definiert um im Rahmen der kommunalen Planungshoheit eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Bestandsgebietes zu erwirken.

Unter diesen Gesichtspunkten empfiehlt die Verwaltung eindringlich die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen abzuwägen und den Bebauungsplan, sowie die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung zu beschließen. Die einzelnen Bestandteile des Bebauungsplanes, insbesondere die Abwägungsvorschläge wurden im Vorfeld ausführlich mit der Rechtsanwaltskanzlei Spahn & Schöneweis und den Fachbüros abgestimmt. Die bereits vom Gemeinderat beschlossene Beibringung des Nachweises der Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte wurde im vorliegenden Beschlussvorschlag nochmals ausdrücklich aufgenommen.

Stand der Vorberatungen

Die Fassung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses erfolgte in öffentlicher GR-Sitzung am 08.03.2022. Die Behandlung der Stellungnahmen aus der 1. Offenlage, sowie der Beschluss zur erneuten Offenlage mit erneuter Entwurfsbilligung erfolgen in öffentlicher GR-Sitzung am 23.05.2023.

Kosten und Finanzierung

Im Haushaltsplan 2023 sind Planungskosten von 40.000 € veranschlagt. Mit dem im Plangebiet ansässigen Steinmetzbetrieb wurde im Rahmen einer Kostenvereinbarung die Übernahme von Planungskosten für die schalltechnische Untersuchung vereinbart.